

陳述書の提出等について（注意）

- 競売物件の入札をするには、入札書とともに、陳述書の提出が必要となりました。
- 入札ごとに陳述書が提出されなければ、入札は無効となります。
- 陳述書には、個人用、法人用などの種類があるので該当するものを使用してください。
- 陳述書の記入・押印・提出は、陳述書下部の「注意」をよく読んで行ってください。
- 陳述書の記載や添付書類に不備があると、入札が無効となることがあります。
- 陳述書の用紙は、執行官室及びBITサイト上において入手可能です。

山形地方裁判所

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月21日
 山形地方裁判所民事部
 裁判所書記官 岩 田 実

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 5月12日 午前 9時00分から 令和 8年 5月19日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 5月21日 午前10時00分 山形地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 6月11日 午前 9時45分 山形地方裁判所民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 株式会社商工組合中央金庫, 農林中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	別紙物件目録中, ☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 4月21日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 西置賜郡白鷹町大字山口字山道
地 番 1447番2
地 目 宅地
地 積 582.57平方メートル
- 2 所 在 西置賜郡白鷹町大字山口字山道 1447番地2
家屋 番号 1447番2の2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階125.57平方メートル
2階 46.37平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 2月20日

山形地方裁判所民事部

裁判所書記官 大 橋 和 也

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

【物件番号1】

本件土地の一部につき、目的外建物（家屋番号1447番2の1）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみが簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があ



- ります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
 - 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。このほか、BITのお知らせメニューにも掲載されています。



物 件 目 録

1 所 在 西置賜郡白鷹町大字山口字山道
地 番 1 4 4 7 番 2
地 目 宅地
地 積 5 8 2 . 5 7 平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 西置賜郡白鷹町大字山口字山道 1 4 4 7 番地 2
家屋 番号 1 4 4 7 番 2 の 2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 1 2 5 . 5 7 平方メートル
2階 4 6 . 3 7 平方メートル

所有者 C



令和7年(ケ)第31号
令和7年 9月 5日受理
令和7年12月26日提出

現況調査報告書

山形地方裁判所

執行官 原田 薫

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 西置賜郡白鷹町大字山口字山道
地 番 1 4 4 7 番 2
地 目 宅地
地 積 5 8 2 . 5 7 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1
共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 C 持分 3 分の 1

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 西置賜郡白鷹町大字山口字山道 1 4 4 7 番地 2
家屋 番号 1 4 4 7 番 2 の 2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 1 2 5 . 5 7 平方メートル
2 階 4 6 . 3 7 平方メートル
所有者 C

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	山形県西置賜郡白鷹町大字山口1447番地の2														
土地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者(C) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
下記以外の建物(目的外建物)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項	「その他の事項」のとおり														
建物	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(C) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項	「その他の事項」のとおり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成	年()第	号										
	保管開始日	平成	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図														

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> C (土地共有者兼建物所有者) <input type="checkbox"/>
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人(<input checked="" type="checkbox"/> A (土地共有者) <input checked="" type="checkbox"/> B (土地共有者) <input checked="" type="checkbox"/> C (土地共有者兼建物所有者))の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書 ()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成27年 8月 22日 (相続)
最初の契約日	平成27年 8月 22日
契約等期間	平成27年 8月 22日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 (A、B) <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 (C) <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
「その他の事項」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件 1 関係)	
所在地	山形県西置賜郡白鷹町大字山口字山道1447番地2、1445番地
家屋番号	■1447番2の1 □
種類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■物置 □
構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 (物置)
床面積 (概略)	1階 33.39㎡ (物置)
所有者	■建物共有者 (A、B、C) □その他の者 () □不明
建築時期	■不明
建築者	□現所有者 □その他の者 ■不明
その他の事項	<p>1 閉鎖登記簿謄本に昭和35年5月不詳変更以前の記載がなく建築時期については不明である。</p> <p>2 相続によりA、B及びCの共有となっているが、Cが単独で使用している。なお、Cが当該建物を単独で使用していることについて、A、B及びCの間に合意があり、また金銭等の対価の授受はなく無償である。</p> <p>3 第三者に貸している部分はない。</p> <p>4 本建物の附属建物として下記の通りの建物が建てられている。なお、本競売対象である土地上に存在していない。</p> <p style="margin-left: 40px;">種類：便所 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：3.99㎡</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- 1 物件1の土地の南東側は目的外土地(地番1446番)と一体となっており、草木が両地を跨り生い茂っており目的外土地(地番1446番)との境界は不明瞭であるが、公図上、目的外土地(地番1446番)は町道に接面している。北西側(地番1455番の土地がある側)は草木が生い茂り境界は不明瞭である。また北東側及び南西側(地番1442の2番の土地がある側)は公図上、官地(道)があるものの、現況では確認できず、境界は不明瞭である。なお、第14条地図が作成されているため範囲は明確である。
- 2 物件1の土地について、本土土地と目的外土地である地番1446番と地番1442番の2は共にCの所有であることから当該土地を公道との出入りのための通路として利用することができるが、現在は、目的外土地(地番1446番)を通路として利用している。
- 3 物件1の土地について、隣地所有者と境界争いはない。
- 4 物件1の土地上にある車は、Cの所有である。
- 5 Cは父の単独所有であった物件1の土地を父から無償で借りて物件2の建物を建てた。その後、相続により物件1の土地はA、B及びCの共有となったが、Cは物件2の建物に単独で居住して占有している。なお、Cが物件1の土地を単独で使用していることについて、A、B及びCの間に金銭等の対価の授受はなく無償である。
- 6 物件2の建物について、第三者に貸している部分はない。
- 7 物件2の建物の西側部分に仮設物置(14㎡(概測))が設置されている。
- 8 物件2の建物について、雨漏りや床の軋みは見られないが、経年劣化による壁のシミや汚れが見られる。また15年くらい前に建物内で犬と猫を飼っており、壁の各所に猫の爪による引っ掻き傷が見られ、破損した箇所には紙のような素材のものを貼る等Cが自ら簡易的に補修した箇所も見られる。
- 9 物件2の建物内の目的外動産について、Cが所有しており、第三者所有の目的外動産は置かれていない。
- 10 物件2の建物の屋根に設置されている太陽光ソーラーパネルの所有者について、朝日ソーラー株式会社と株式会社ジャックスに契約者及び代金の支払い状況について照会したところ、朝日ソーラー株式会社仙台支店の従業員Dからは契約者はCである旨、株式会社ジャックスから代金は支払い済みである旨の回答があったことから、所有者はCであると思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (土地共有者)	1 父が単独で所有していた物件1の土地にCが物件2の建物を建てたことについて、父とCとの間での物件1の土地貸し借りの契約があったかどうかについてはわかりません。なお、相続により物件1の土地は私とB及びCの共有となりましたが、私とB及びCの共有である物件1の土地にCが物件2の建物を建てて単独で使用していることについて、Cとは親族等の間柄でもあり、無償で貸しています。目的外建物についてもCに無償で貸しています。
■B (土地共有者)	1 父が単独で所有していた物件1の土地にCが物件2の建物を建てたことについて、父とCとの間での物件1の土地貸し借りの契約があったかどうかについてはわかりません。なお、相続により物件1の土地は私とA及びCの共有となりましたが、私とA及びCの共有である物件1の土地にCが物件2の建物を建てて単独で使用していることについて、Cとは親族等の間柄でもあり、無償で貸しています。目的外建物についてもCに無償で貸しています。
■C (土地共有者兼建物所有者)	<p>1 父が単独で所有していた物件1の土地に物件2の建物を私が建てたことについて、父から物件1の土地を金銭等の対価の授受はなく無償で借りました。その後相続により物件1の土地は私とA及びBの共有となりましたが、私とA及びBとの共有である物件1の土地に私が物件2の建物を建てて単独で使用していることについて、AとBからは物件1の土地のAとBの持分部分を無償で借りています。目的外建物についてもAとBから無償で借りています。</p> <p>2 物件1の土地について、隣地所有者との間で境界争いはありません。</p> <p>3 物件1の土地にある車は、私のものです。</p> <p>4 物件1の土地にある目的外建物について、遺産分割協議をしたことはありません。20年位前から使用していませんが、当該建物内の目的外動産は私のものです。第三者に貸している部分はありません。</p> <p>5 物件2の建物について、私が居住して、占有しています。</p> <p>6 物件2の建物について、第三者に貸している部分はありません。</p> <p>7 物件2の建物について、雨漏りや床の軋みはありません。</p> <p>8 物件2の建物について、トイレは汲み取り式です。</p> <p>9 物件2の建物内にある目的外動産は私のものです。</p> <p>10 物件2の建物の屋根に太陽光発電ソーラーが設置してありますが、設置した時の契約書を紛失してしまいました。ただ、メーカーは、朝日ソーラー株式会社です。</p> <p>11 物件2の建物内で15年位前に犬と猫を飼っていました。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ D (朝日ソーラー株式会社 仙台支店社員)	1 対象物件の建物の屋根に設置されている太陽光ソーラーパネルは、Cの名義で契約されています。契約日は平成21年5月29日です。金額は75万円で、100回の分割払いで、支払いは平成21年6月から開始しています。既に支払いは終わっている頃だとは思いますが、株式会社ジャックスで分割払いにて支払いがなされていたので、支払い状況については、株式会社ジャックスで確認してください。
■ E (株式会社ジャックス 社員)	1 Cと朝日ソーラー株式会社との太陽光ソーラーパネルの商品代金の立て替え払いは当社が行っておりました。支払い状況については、FAXか郵送にて照会書を送付してもらえれば回答します。
執行官の意見	
<p>■ 1 本件物件の状況は、公図、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。</p> <p>2 陳述者の陳述に沿った占有が認められる。</p> <p>3 物件2の建物及び目的外建物の占有状況については、現場の状況、関係人の陳述及び立入調査の結果から、Cが占有するものと認定した。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年9月8日(月) : - :	執行官室	山形地方法務局米沢支局に対して全部事項証明書等交付申請書を送付する(9月12日受理)。
令和7年10月8日(水) : - :	執行官室	A、B及びCに通知を送付する。
令和7年10月10日(金) 13:10-13:20	物件所在地	現地調査、建物外観、通路・前面道路接道状況確認、境界確認、目的外建物の有無、評価人同行なし。
令和7年10月15日(水) 11:00-12:15	物件所在地	現況調査、評価人同行、占有調査、建物立入調査、境界確認、写真撮影、立会したA及びBから事情を聴取する。
令和7年10月24日(金) 13:40-13:50	執行官室	Bに架電しCに対する土地の貸借関係について聴取する。
令和7年10月24日(金) 14:10-14:20	執行官室	朝日ソーラー株式会社仙台支店に架電し太陽光発電ソーラーパネルの契約内容について聴取する。
令和7年10月24日(金) 14:30-14:40	執行官室	株式会社ジャックスに架電し太陽光発電ソーラーパネルの売買代金の支払い状況について聴取する。
令和7年10月30日(木) : - :	執行官室	株式会社ジャックスに対して太陽光発電ソーラーパネルの売買代金の支払い状況についての照会書を送付する(11月17日回答書受理)。
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

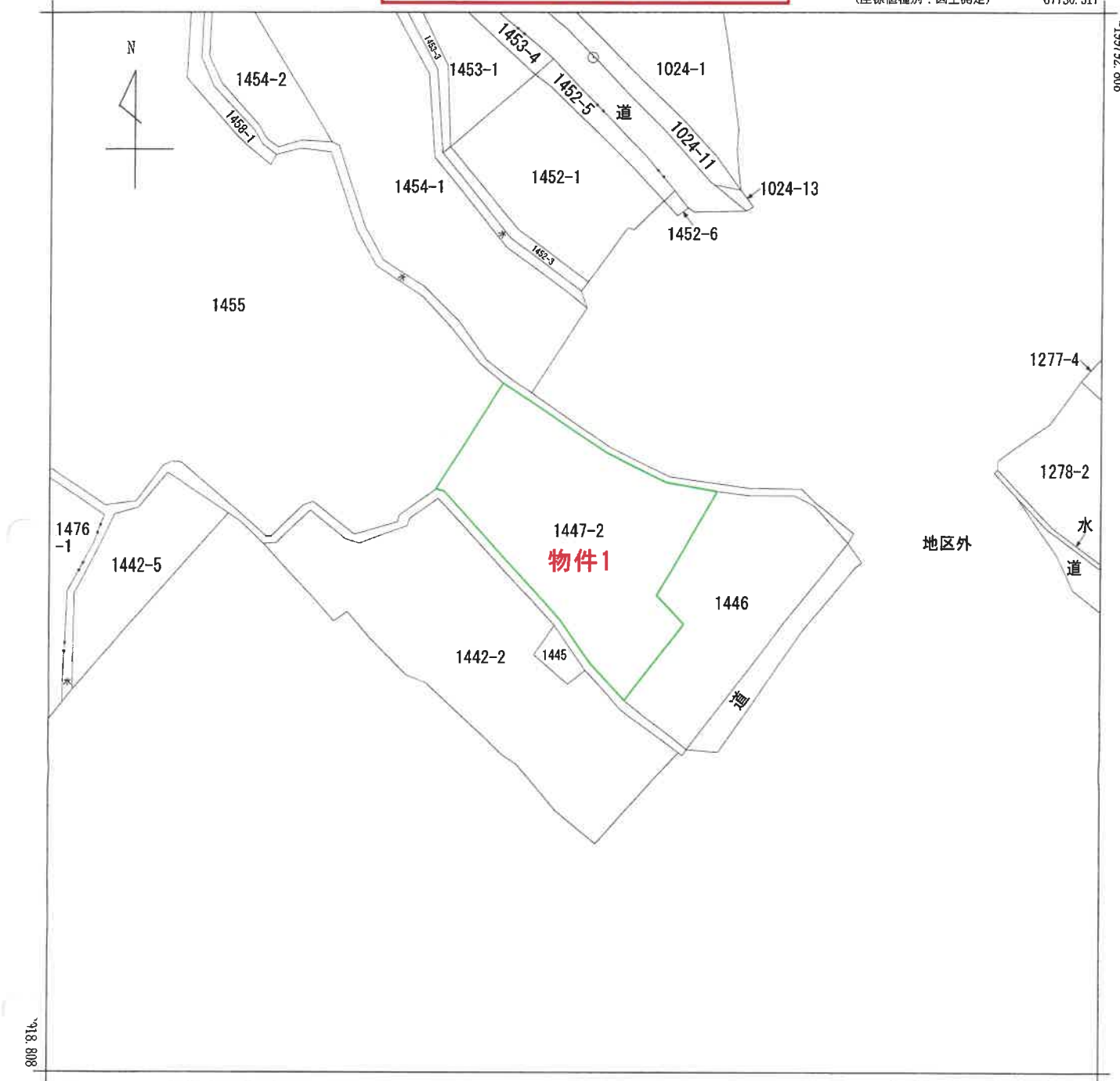
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写

(座標値種別：図上測定)

-67730.517

-199792.808



-67855.517 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	西置賜郡白鷹町大字山口字山道				地番	1447番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和48年2月			備付年月日(原図)	昭和54年9月1日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年9月10日
山形地方法務局米沢支局
登記官

請求番号：15-1
(1/1)



A 3判 → A 4判に縮小

(9 枚目)

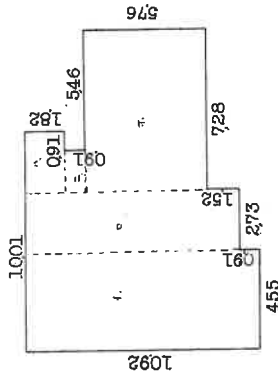
公用

登記年月日：平成4年11月20日

785166

各階平面図

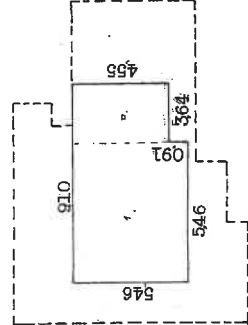
一階



一階 求積表

1.	455 × 1092	=	49686
2.	273 × 1001	=	273273
3.	273 × 182	=	49686
4.	91 × 182	=	16562
5.	728 × 576	=	419328
計			1255709
床面積			12557 m ²

二階



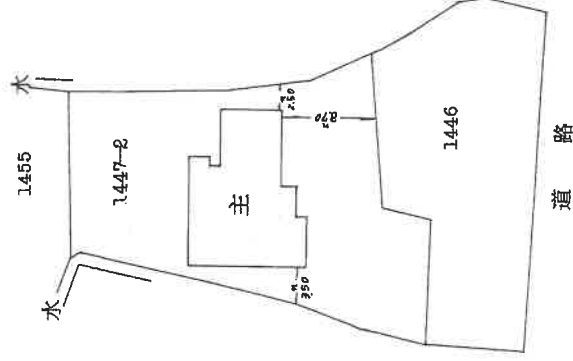
二階 求積表

1.	546 × 546	=	298116
2.	364 × 455	=	16562
計			463736
床面積			4637 m ²

建物図面図

家屋番号 1447番2の2

建築物の所在 西置賜郡白鷹町大字山口字山道1447番地2



(日加納)

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

平成4年11月20日登記

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

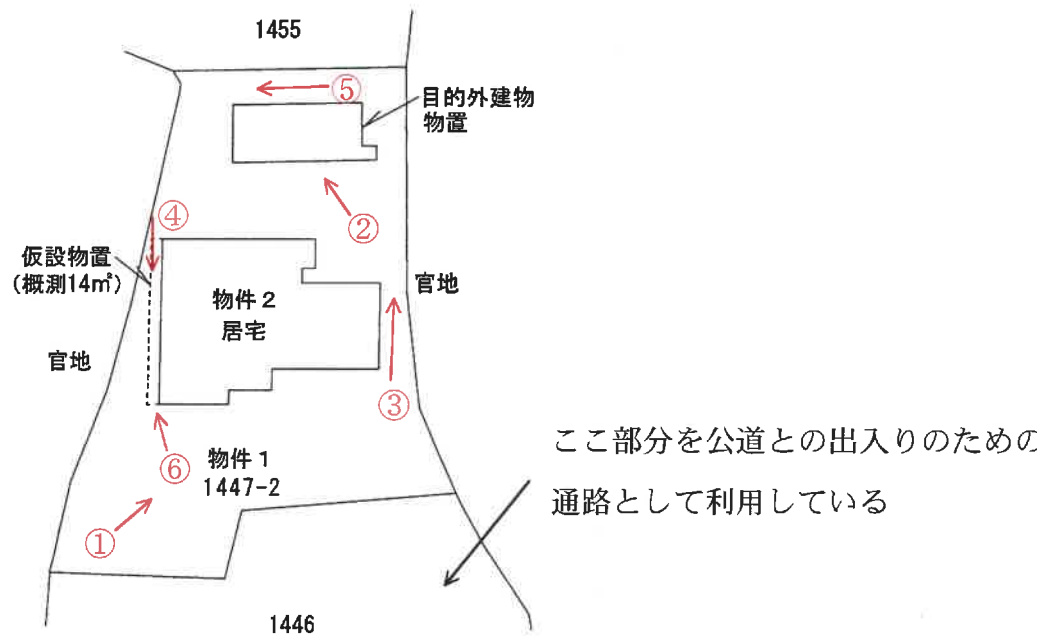
A3判→A4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

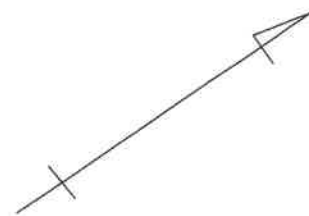
令和7年9月10日 山形地方支務局米沢支局

登記官

土地建物位置関係図 S=1:500



凡例 : 写真撮影位置方向 ○ →



建物間取図

物件2



1F

(125.57㎡)



2F

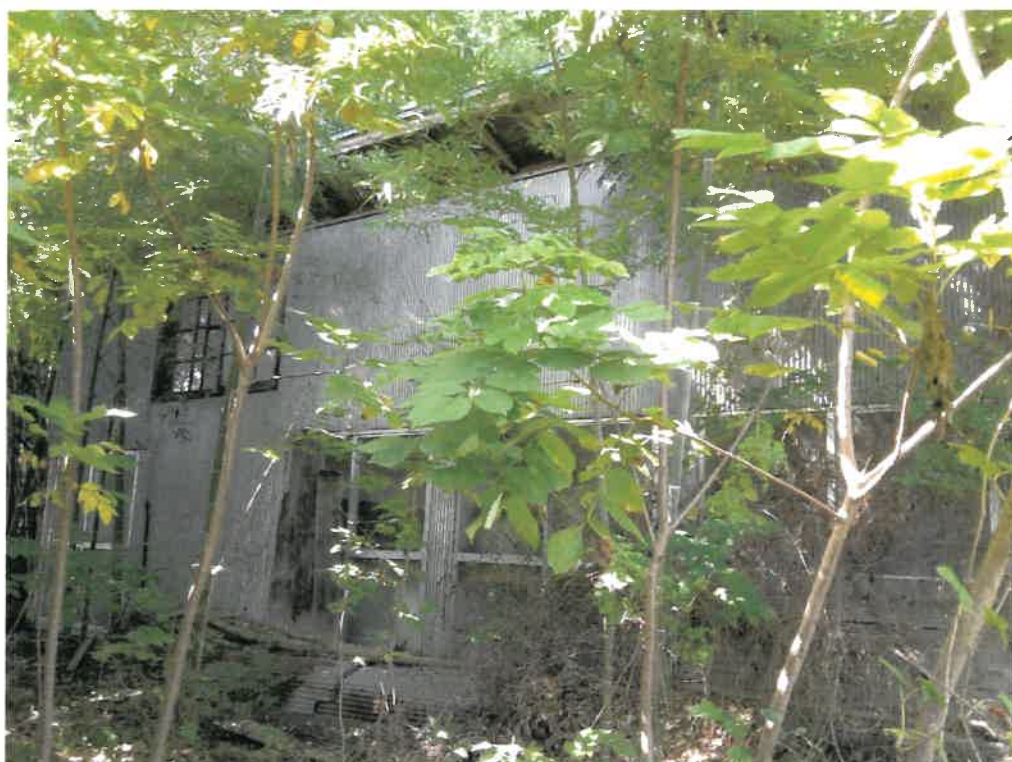
(46.37㎡)

凡例 : 写真撮影位置方向 ○→

写真①(物件2 建物外観)



写真②(物件1 目的外建物外観)



(13 枚目)

写真③(物件1 北東側境界付近)



写真④(物件1 南西側境界付近)



(14 枚目)

写真⑤(物件1 北西側境界付近)



写真⑥(物件2 仮設物置)



(15 枚目)

写真⑦(物件2 1階 キッチン)



写真⑧(物件2 1階 和室)



写真⑨(物件2 1階 和室)



写真⑩(物件2 2階 洋室)



(17 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 31 号
令和 7 年 10 月 15 日 現地調査
令和 7 年 11 月 19 日 評 価
(Y 2107 号)

山形地方裁判所民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

森 谷 崇 史

第1. 評価額

一 括 価 格	
金 570,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金 140,000円
物件2	金 430,000円

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の土地の内訳価格は物件2の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2. 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほか物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については、原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3. 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 在番 目積	西置賜郡白鷹町大字山口字山道 1477番2 宅地 582.57㎡	左記にほぼ同じ
2	所 家 種 構 床 屋 番 号 類 造 面 積	西置賜郡白鷹町大字山口字山道 1447番地2 1447番2の2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 125.57㎡ 2階 46.37㎡	左記にほぼ同じ
番号	特記事項		
	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1敷地上に目的外建物が1棟存する。(詳細は後記) 		

第4. 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	フラワー長井線鮎貝駅の北西方約2.2km（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	白鷹町中心部北西方郊外に、現況農地が広がる中に、農家住宅、一般住宅が点在する住宅地域。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途指定 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外 — — — — なし
画地条件	地積 582.57 m ² 短辺×長辺 約15m×約33m 形状 不整形 地勢 南東向きの緩傾斜地 道路接面 無道路地 その他 なし	
接面道路の状況	南東方にある町道から約16m離れている。	
土地の利用状況等	物件2建物及び目的外建物の敷地	
供給処理施設	上水道 あり 下水道 なし（汲取り） ガス配管 なし (注)供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役所での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	

特 記 事 項	<p>附加物・従物等：なし</p> <p>土壌汚染の可能性：現地調査及び官公署において公表されてる資料を勘案する限度において、土壌汚染の可能性は低いと判断されるが、その有無は指定調査機関の調査によらなければ確定できない。</p> <p>地下埋設物の有無：現地調査において価格形成に大きな影響を与える地下埋設物が存在する可能性は低い。</p> <p>埋蔵文化財の有無：文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれていない。</p> <p>土砂災害警戒区域等：土砂災害警戒区域(土石流)に指定されている。</p> <p>その他の他：・目的外建物の表示</p> <p>①家屋番号 1447番2の1(主である建物)</p> <p>種類 物置</p> <p>構造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建</p> <p>床面積 33.39㎡</p> <p>建築年月日 不詳新築(約60年以上経過と推定)</p> <p>所有者 A・B・C</p> <p>②家屋番号 1447番2の1(附属建物 符号1)</p> <p>種類 便所</p> <p>構造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建</p> <p>床面積 3.99㎡</p> <p>建築年月日 不詳新築(約60年以上経過と推定)</p> <p>所有者 A・B・C</p> <p>※当該建物は、目的外土地1445番に存する。</p> <p>・物件1西端付近に仮設物置(概測14㎡)が1個存する。</p>
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

イ. 区分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 平成4年11月14日新築 経過年数 約33年 経済的残存耐用年数 約5年
仕様	屋根 亜鉛メッキ鋼板 外壁 モルタル吹付・サイディング ほか 内壁 ビニールクロス・ボード貼・京壁 ほか 天井 ビニールクロス・竿縁天井・合板 ほか 床 フローリング・畳・ビニールシート ほか 建具 木製建具・アルミサッシュ ほか 設備 電気・便所・上水道 その他 なし
床面積（現況）	1階 125.57 m ² 、2階 46.37 m ² 、延べ 171.94 m ²
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 建物間取図のとおり
品等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特記事項	附加物・従物等：ベランダ その他：屋根にソーラーシステムが設置されており、設置代金の支払は完了している。

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

(万円未満四捨五入)

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ =オ
1	2,400	0.76	582.57	0.40	430,000

ア. 標準画地価格 (地価公示価格等からの規準)

白鷹 (県) - 2

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$6,250 \text{ 円/㎡} \times 99.9/100 \times 100/100 \times 100/260 = 2,400 \text{ 円/㎡}$$

◇時 点 修 正：標準価格の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：補正なし

◇地 域 格 差：街路、交通接近、環境、行政的条件格差等を考慮し+160%と査定した。

イ. 個別格差：無道路地 -20

形状 -5

$$\text{相乗積計算 } (100\% - 20\%) \times (100\% - 5\%) \doteq 76\%$$

ウ. 地 積：登記数量による

エ. 建付減価補正率：建物取り壊しの可能性を考慮し-60%と査定した。

② 物件 2 (建物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

(万円未満四捨五入)

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	136,000	171.94	0.05	1,170,000

ウ. 現価率

<物件 2 >

経過年数 33 年、経済的残存耐用年数 5 年、観察減価 60%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = (\text{経済的残存耐用年数 } 5 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 38 \text{ 年}) \times (1 - \text{観察減価 } 0.60) = 0.05$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権価格

(万円未満四捨五入)

物件番号	建付地価格 (円) ア	面積 割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
1 (物件2に付随)	430,000	0.79	0.05	使用借権	20,000
1 (目的外建物に付随)		0.21	0.20	法定地上権	20,000
1の合計					40,000

イ. 面積割合：各建物の1階床面積比により按分した。

ウ. 土地利用権等割合：使用借権 5%と査定した。

法定地上権 20%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

(万円未満四捨五入)

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①エ)イ	従物・ 附加物 の加算 ウ	占有 減価 修正 エ	市場性 修正 オ	競売 市場 修正 カ	評価額 (円) (ア±イ+ウ) ×エ×オ×カ
1	430,000	-40,000	-	0	0.60	0.6	140,000
2	1,170,000	+20,000	0	0	0.60	0.6	430,000
一括価格(合計)							570,000

ウ. 従物・附加物：ベランダを0円と査定。

エ. 占有減価修正：特になし

オ. 市場性修正：目的外建物の存在、築年数の経過した建物の存在、残置物の処分に伴う費用負担の可能性、土砂災害警戒区域に指定されていること等を考慮して-40%と査定。

カ. 競売市場修正：競売特有の事情による減価割合-40%と査定。

第6. 参考価格資料

1 地価公示価格等	白鷹（県）－2
所 在	西置賜郡白鷹町大字鮎貝字八幡一 1104 番 4 外 3 筆
価 格	6,250 円/㎡
位 置	フラワー長井線鮎貝駅から北西方道路距離約 350m に位置する。
価 格 時 点	令和 7 年 7 月 1 日現在
地 積	550 ㎡
供給処理施設	水道、下水
接 面 道 路	北東 10m 県道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域 第 1 種中高層住居専用地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）
地 域 の 概 要	中規模一般住宅、農家住宅が多い既成住宅地域

第7. 付 属 資 料

- 1 位 置 図
- 2 公 図 写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建 物 配 置 図
- 5 建 物 間 取 図

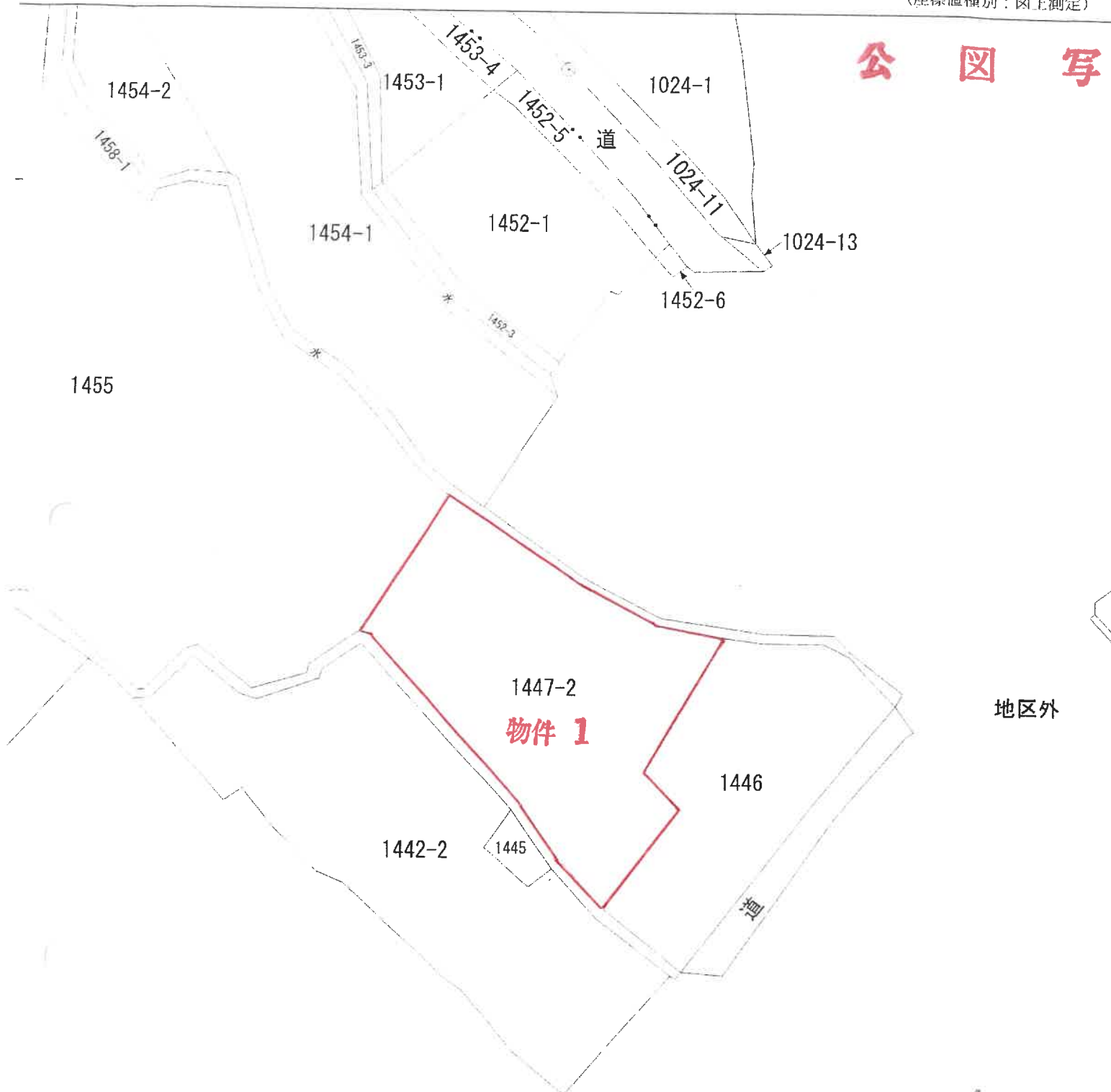


評価物件

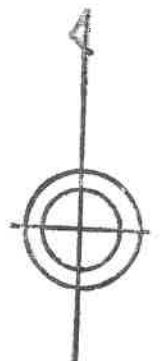
基準地

1:15,000

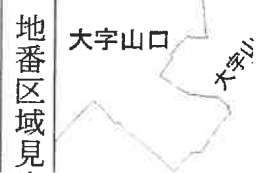
公 図 写



地区外



1:500



地番区域見

大字山口

大字山

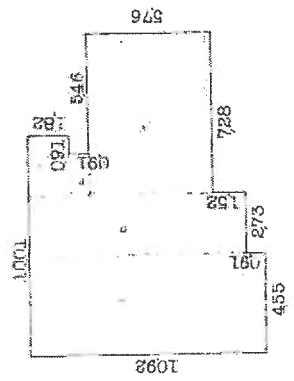
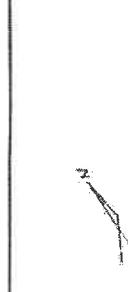
785166

各階平面図

家屋番号 1447番2の2

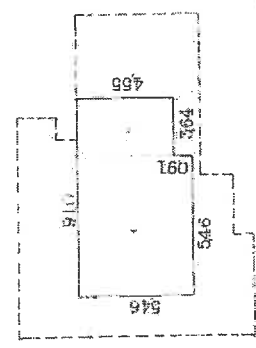
建物の所在 西暦賜郡白鷹町大字山口字山道1447番地2

建物図面



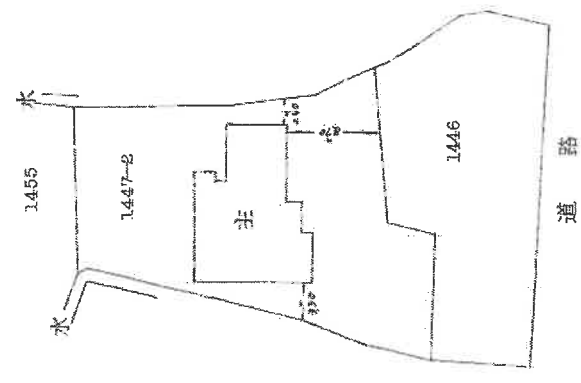
一階 階求積表

1	455 × 1092	=	49686
2	273 × 1001	=	273273
3	273 × 182	=	49686
4	991 × 182	=	180362
5	728 × 576	=	419328
計			1255709
床面積			12557 m ²



二階 階求積表

1	546 × 546	=	298116
2	364 × 455	=	165622
計			463738
床面積			4637 m ²



(目録表1)

作製者

申請人

縮尺 1/500

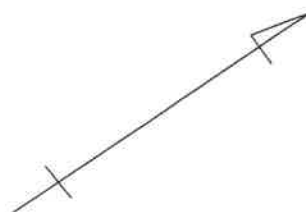
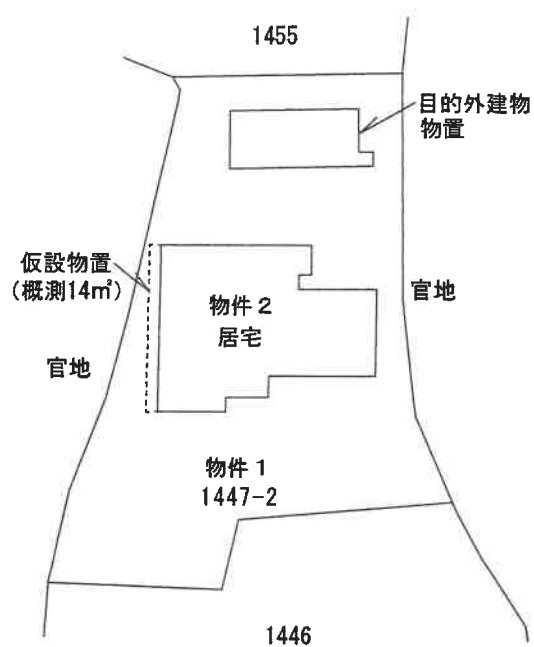
縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成11年11月20日登記

A3判→A4判に縮小

建物配置図 S=1:500



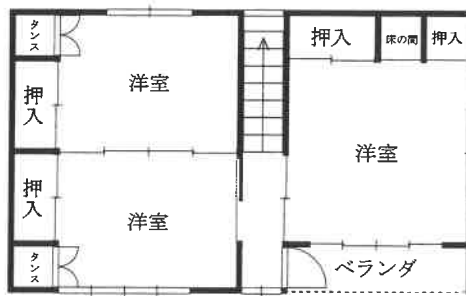
建物間取図

物件2



1F

(125.57㎡)



2F

(46.37㎡)